

税務キャッチ・アップ

消費税関係

土地を譲渡した場合の消費税等の留意点

1 はじめに

消費税等の課税事業者が土地の譲渡をした場合、消費税等の税務申告については土地の譲渡が非課税売上となるため税額に影響がないと考えてしまいがちである。しかし、実際には消費税等の税額に大きく影響する可能性があるため留意しなければならない。

2 課税売上割合

消費税等が非課税となる土地の譲渡をした場合、一般的にその譲渡対価は高額となることから、個人事業者や中小企業者であれば譲渡した課税期間の課税売上割合が著しく減少することとなる。そして、課税売上割合が95%に満たない場合には、控除対象仕入税額は課税仕入等の税額を全額控除することができず個別対応方式又は一括比例配分方式により著しく減少した課税売上割合を適用して計算しなければならない(消法30②)。その結果、その課税期間の仕入控除税額が著しく減少し消費税等の納付税額が増加する可能性がある。

3 課税売上割合に準ずる割合

たまたま土地の譲渡対価の額があったことにより課税売上割合が減少する場合で、課税売上割合を適用して控除対象仕入税額を計算すると当該事業者の事業の実態を反映しないと認めら

れるときは、当該土地の譲渡がなかったとした場合に、事業の実態に変動がないと認められる場合に限り、次の①又は②の割合のいずれか低い割合により課税売上割合に準ずる割合の承認を受けることができる(消法30③, 消令47)。

① 当該土地の譲渡があった課税期間の前3年に含まれる課税期間の通算課税売上割合(消令53③に規定する計算方法により計算した割合)

② 当該土地の譲渡があった課税期間の前課税期間の課税売上割合

なお、「当該土地の譲渡がなかったとした場合に、事業の実態に変動がないと認められる場合」とは、事業者の営業の実態に変動がなく、かつ、過去3年間で最も高い課税売上割合と最も低い課税売上割合の差が5%以内である場合をいう。

4 留意点

課税売上割合に準ずる割合の承認を受け適用する場合の留意点は次のとおりである。

① 課税売上割合に準ずる割合は、承認を受けた日の属する課税期間から適用となる。つまり、「消費税課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請書」を所轄税務署長に提出しその課税売上割合に準ずる割合を適用する課税期間の末日までにその承認を受けなければ

ならない。

② 課税期間の課税売上割合が95%未満の場合には、たとえ承認を受けた課税売上割合に準ずる割合が95%以上であっても課税仕入等の税額を全額控除することはできない(消基通11-5-9)。

③ 課税売上割合に準ずる割合の適用は個別対応方式にのみ認められるものであるため、一括比例配分方式による場合には課税売上割合に準ずる割合の適用は認められない(消法30③)。

5 おわりに

個人事業者や中小企業者の場合には課税売上割合に準ずる割合を適用するか否かで納付税額に相当の差額が生じることとなるため、土地の譲渡があった場合には課税期間の末日前に事前の確認を行う必要がある。なお、4①の申請書の提出から承認までは1月程度要すると考えられることから期間に余裕をもって申請する必要がある。また、課税売上割合に準ずる割合の適用をする場合には個別対応方式によるため従来から全額控除している事業者も課税仕入等について「課税売上対応」「非課税売上対応」「共通対応」と個別に区分して処理しなければならないため留意する必要がある。

(右山研究グループ
税理士 富永 典寿)